

SLOVENSKÁ POĽNOHOSPODÁRSKA UNIVERZITA V NITRE

**FAKULTA EURÓPSKÝCH ŠTÚDIÍ A REGIONÁLNEHO
ROZVOJA**

BAKALÁRSKA PRÁCA

2008

Annamária Ženčáková

**SLOVENSKÁ POĽNOHOSPODÁRSKA UNIVERZITA
V NITRE**

Rektor: prof. Ing. Mikuláš Látečka, PhD.

FAKULTA EURÓPSKYCH ŠTÚDIÍ A REGIONÁLNEHO ROZVOJA

Dekan: prof. Ing. Dušan Húska, PhD.

**Právna úprava nadobúdania vlastníctva k poľnohospodárskej
pôde
Bakalárska práca**

Katedra práva

Vedúci katedry: prof. JUDr. Anna Bandlerová, PhD.

Vedúci práce: prof. JUDr. Anna Bandlerová, PhD.

Annamária Ženčáková

Nitra 2008

SUMMARY

The structure of ownership builds upon the oldest Roman legal regulations, however, at the same time legislative changes still occur given the peculiarities of the Slovak development. The main reason for the adoption of new land legislation mainly in 1991 and 1992 was the need to position land into value relationships, enforce full land ownership rights for the owner and to amend usage relationships according to the user's will, so that conditions for land handling could be formed in the environment of the market mechanism with obvious corrections of mistakes, damage and grievances, which were created after the violent removal of the owners at that time.

The agricultural land market is affected by the previous period and for the time being it is still developing, with only 52% of agricultural land being registered in ownership certificates. The decisive role in further market development will lie with the economic efficiency of land management, finalisation of the restitution process, elimination of the desintegrated ownership relations, but also the finalisation of the negotiated 7-year moratorium on agricultural land sale to foreigners. EU legislation regarding to agricultural land does not influence agricultural land ownership, rental relations and land modifications. These issues fall exclusively within the powers of individual member states. However, it is necessary to note that EU policy does affect the agricultural land market as well as land prices, and in the future will probably continue to do so.

Key words:

Ownership, agricultural land, property, contract of purchase, legal regulation

Kľúčové slová:

Vlastníctvo, poľnohospodárska pôda, nehnuteľnosť, kúpna zmluva, právna úprava

ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Čestne vyhlasujem, že som bakalársku prácu vypracovala samostatne, a že som uviedla všetku použitú literatúru súvisiacu so zameraním bakalárskej práce.

Nitra

.....

podpis autora BP

Touto cestou vyslovujem poďakovanie pani prof. JUDr. Anne Bandlerovej za pomoc, odborné vedenie, cenné rady a pripomienky pri vypracovaní mojej bakalárskej práce.

Nitra

.....
podpis autora BP

Obsah

Úvod	7
1 Prehľad o súčasnom stave riešenej problematiky	9
2 Cieľ práce	19
3 Metodika práce	20
4 Výsledky práce	21
4.1 Obsah vlastníckeho práva	21
4.2 Výkon a obmedzenie vlastníckeho práva	23
4.3 Subjekty a predmet vlastníckeho práva	24
4.4 Nadobúdanie vlastníckeho práva	25
4.4.1 Nadobúdanie vlastníctva zmluvou	26
4.4.1.1 Kúpna zmluva	27
4.4.1.2 Darovacia zmluva	28
4.4.1.3 Zámenná zmluva	28
4.4.2 Nadobúdanie vlastníctva dedením	28
4.4.3 Nadobúdanie vlastníctva rozhodnutím štátneho orgánu	30
4.4.4 Nadobúdanie vlastníctva na základe iných skutočností ustanovených zákonom	30
4.4.5 Zvláštnosti nadobúdania vlastníctva k nehnuteľnostiam	30
4.5 Zánik vlastníckeho práva	31
4.6 Vlastnícke vzťahy k poľnohospodárskej pôde v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách Európskej Únie	31
5 Návrh na využitie výsledkov	35
6 Záver	37
7 Zoznam použitej literatúry	38
8 Prílohy	40

ÚVOD

Regulácia pozemkových vzťahov je spojená od počiatku so spolužitím ľudí. Vyvíjala sa v rôznych etapách. Základnou otázkou bývalo vždy vlastníctvo k pôde a jej užívanie. Najmä v období po novembri 1989 sa u nás zmenili vzťahy k pôde, a to podstatným spôsobom najmä v texte ústavy.

Ústava Slovenskej republiky v čl. 20 ods. 1 deklaruje, že každý má právo vlastníť majetok. V čl. 1 ods. 1 prvého dodatkového protokolu Európskej konvencie na ochranu ľudských práv a základných slobôd je ustanovené právo každej fyzickej alebo právnickej osoby požadovať zábezpeku svojho vlastníctva. Toto právo tiež obsahuje povinnosť štátu spravovať nástroj, ktorý slúži verejnosti ako inštitút právnych vzťahov k nehnuteľnostiam.

Vlastnícke a užívacie práva sú zakotvené podrobnejšie najmä v Občianskom zákonníku. Súčasne ale aj v celom rade ďalších predpisov, v obchodnom zákonníku a v predpisoch správneho práva, najmä o evidencii vlastníctva k nehnuteľnostiam, súčasne v osobitných predpisoch podľa povahy záujmu o ten- ktorý pozemok.

Vlastníctvo k nehnuteľnostiam sa zabezpečuje jeho dôslednou a presnou evidenciou, ktorá je súčasne formou jeho ochrany. Evidencia nehnuteľností zabezpečuje stabilitu a právnu istotu v právnych vzťahoch a preto jej právne regulovanie má mimoriadny význam pre spoločnosť.

Pozemky ako nehnuteľnosti majú osobitný význam pre existenciu ľudstva. Nehnuteľnosti netvorí iba základňu na rozvoj hospodárskej činnosti, ale sú zároveň aj predmetom kapitálových operácií osobitného hospodárskeho významu.

Úroveň prijatých opatrení, rozsah a kvalita nástrojov štátu umožňujú riadny prevod a prechod vlastníctva nehnuteľností, je meradlom rozsahu uznávania vlastníctva nehnuteľností a stupňa ochrany práva vlastníkov pred zásahom tretej osoby zo strany štátu, je meradlo stupňa demokratickosti štátu fungujúceho v trhovej ekonomike.

Štruktúra vlastníctva nadväzuje na najstaršie rímskoprávne regulácie, popritom však vzhľadom na zvláštnosti slovenského vývoja dochádza stále k legislatívnym zmenám. Platné právne usporiadanie sa sformovalo a do dnešnej podoby zafixovalo v dlhoročnom vývojovom procese. Základné inštitúty tu máme už stáročia, najmä evidencie nehnuteľností.

V súčasnosti je dôležité najmä pre plnenie právnej úlohy postupne usporiadať vlastníctvo a zabezpečiť stabilitu právnych vzťahov. Vyriešenie problémov občanov s vlastníctvom vyžaduje dôkladné študovanie potrebných dokladov a vyhľadanie vzájomne

sa podmieňujúcich sa ustanovení. Akékoľvek riešenie vlastníckeho sporu musí byť vždy v súlade so zákonom.

Vlastnícke vzťahy sú predmetom vedeckého výskumu tak právnej vedy ako aj vied ekonomických. Sú to zložité vzťahy samotné vlastníctvo je právne upravované osobitnými ustanoveniami v ucelených súboroch, v právnych inštitútoch.

Predkladaná bakalárska práca sa zameriava na výkon vlastníckeho práva a jeho obmedzení tak, ako vyplývajú z platného právneho poriadku.

1 PREHĽAD O SÚČASNOM STAVE RIEŠENEJ PROBLEMATIKY

ÚSTAVA SLOVENSKEJ REPUBLIKY garantuje vlastnícke právo v druhej hlave v časti nazvanej Základné práva a slobody v čl. 20 nasledovne: Každý má právo vlastníť majetok a vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

Zákon ustanovuje, ktorý majetok je nevyhnutný na zabezpečovanie potrieb spoločnosti, rozvoja národného hospodárstva a verejného záujmu, a ktorý môže byť iba vo vlastníctve štátu, obce alebo určených právnických osôb. Zákon tiež môže ustanoviť, že určité veci môžu byť iba vo vlastníctve občanov alebo právnických osôb so sídlom v Slovenskej republike.

Vlastníctvo vlastníka zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie.

Vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

Ako to vyplýva z predchádzajúcich citácií, výkon vlastníckeho práva, hoci toto právo patrí medzi základné práva a slobody, nie je absolútny.

V zásade existujú dva druhy obmedzenia vlastníckeho práva:

1. Pri niektorých druhoch komodít je limitovaný okruh možných vlastníkov - nerastné bohatstvo, jaskyne, podzemné vody, prírodné liečivé zdroje a vodné toky sú vo vlastníctve Slovenskej republiky. Okrem toho, zákon môže stanoviť aj okruh ďalších vecí, ktoré môžu byť len vo vlastníctve vybraných subjektov (štát, obec alebo určené právnické osoby), a to z dôvodu zabezpečenia potrieb spoločnosti, rozvoja národného hospodárstva a verejného záujmu. Nakoniec, zákon môže ustanoviť, že určité veci môžu byť iba vo vlastníctve občanov alebo právnických osôb so sídlom v Slovenskej republike (napr. v zmysle devízového zákona Zákon č. 202/1995 Z.z. fyzické osoby, ktoré nemajú trvalý pobyt v Slovenskej republike, a právnické osoby, ktoré nemajú sídlo v Slovenskej republike, majú limitované možnosti nadobúdania nehnuteľností na území Slovenskej republiky).

2. V zmysle ústavy ako aj Dodatkového protokolu k Dohovoru možno obmedziť výkon vlastníckeho práva aj tých vlastníkov, ktorí majú na jeho vykonávanie legálny a legitímny nárok.

Dodatkový protokol v čl. 1 tretia veta uvádza: „Predchádzajúce ustanovenie nebráni právu štátov prijímať zákony, ktoré považujú za nevyhnutné, aby upravili užívanie majetku v súlade so všeobecným záujmom a zabezpečili platenie daní a iných poplatkov alebo pokút“. Inými slovami, signatárske krajiny Dohovoru a jeho Dodatkového protokolu môžu zákonom riadiť užívanie majetku, ak je to nevyhnutné a v súlade so všeobecným majetkom. Dodatkový protokol pritom necháva veľký priestor pre úvahy (a potreby) príslušného štátu.

Iný, významnejší zásah do vlastníckeho práva v tejto kategórii predstavuje možnosť vyvlastnenia prípadne obmedzenia vlastníckeho práva.

Uvedené obmedzenia vlastníckeho práva, predovšetkým pod bodom 2, však treba aplikovať s ohľadom na charakter a obsah vlastníckeho práva. Ústava v čl. 20 garantuje každému rovnaké zákonné predpoklady a možnosti nadobúdať veci do vlastníctva, a to za podmienok upravených priamo v ústave alebo v príslušných zákonoch. Znamená to, že v zásade má každý (t.j. fyzická aj právnická osoba) možnosť nadobúdať vlastnícke právo a vecné práva k veciam. Pritom platí, že možnosť realizovať vlastnícke právo sa smie obmedziť iba výnimočne, a to len za splnenia všetkých podmienok zadaných v ústave. Objektívne vlastnícke právo teda obsahuje prvok výlučnosti, charakterizujúci právne postavenie vlastníka v nadväznosti na jeho schopnosť upravenú zákonom vylúčiť každého iného z pôsobenia na vec (jej ovládanie), inak povedané, je výrazom vlastníckej suverenity vlastníka.

Vlastnícke vzťahy podľa **LÖRINCOVEJ (1999)** tvoria ekonomický základ každej spoločnosti a umožňujú jej realizovať ekonomické záujmy. Na kategóriu vlastníctva sú v ekonomickej teórii alternatívne názory, pretože má rozmer právny a ekonomický. Z ekonomickeho hľadiska sa chápe vlastníctvo ako vzťah medzi ľuďmi, ktorý vzniká ako následok privlastňovania si vecí. Vlastníctvo má teda priamy vzťah k aktivizácii ľudí. Môže ich motivovať k efektívnemu využívaniu týchto vecí alebo môže spôsobovať u ľudí pasivitu, nezúčastnenosť a nedostatočnú zodpovednosť.

Autorka sa ďalej zmiňuje, že v každej spoločnosti existuje určitá forma vlastníckych vzťahov. Na Slovensku pred rokom 1989 existovalo predovšetkým socialistické vlastníctvo, ktoré svojím vnútorným obsahom bolo spoločenské. Uplatňovalo sa v dvoch formách, a to vo forme štátneho vlastníctva a družstevného vlastníctva. Súkromné

vlastníctvo bolo ojedinelé. Vývoj bol charakterizovaný hyperaktívnym štátom, ktorý ovládal všetku činnosť v našej spoločnosti.

Ako uvádza **KUTENIČ (2006)**, vlastníctvo vo všeobecnosti zahŕňa predmet vlastníctva držať, užívať, používať jeho plody a jeho úžitky a nakladať s ním. Ak sa zameriame len na veci ako predmet vlastníctva, zistíme, že je podstatný rozdiel v držbe vecí hnutel'ných nehnuteľných. Vlastník hnutel'nej veci môže demonštrovať svoje vlastníctvo aj tým, že má vec pri sebe alebo vo svojom príbytku. Takúto možnosť nemá vlastník nehnuteľnej veci, ktorý si ju nemôže vziať so sebou ani iným spôsobom ju v priestore presúvať, čo je dané už samým pomenovaním „nehnuteľnosť“. Je preto logické a samozrejmé, že pri nehnuteľnostiach vždy bola dôležitá viac či menej dokonalá evidencia vlastníkov, z ktorej vlastníci mohli vyvodzovať a poukazovať svoje vlastnícke práva.

GAISBACHER (2003) píše, že vlastnícke právo možno nadobudnúť na základe skutočností ustanovených zákonom. Týmto zákonom je v prvom rade Občiansky zákonník, ktorý rozoznáva nasledovné spôsoby nadobudnutia vlastníctva:

- Kúpnu zmluvou
- Darovacou zmluvou
- Inou zmluvou
- Dedením
- Rozhodnutím štátneho orgánu
- Na základe iných skutočností ustanovených zákonom

Právny spôsob nadobudnutia vlastníctva je rozdielny pri veciach hnutel'ných i nehnuteľných. Ak sa prevádza vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo všeobecne v prípade hnutel'nosti prevzatím veci a v prípade nehnuteľnosti vkladom do katastra nehnuteľností.

Autor sa ďalej zmienuje, že výkonom vlastníckeho práva sa rozumie uskutočňovanie jednotlivých vlastníckych oprávnení faktickým konaním alebo nekonaním vlastníka, ktoré môže byť robením právnych úkonov. Zahŕňa tiež vyžadovanie splnenia povinností od iného a uplatňovanie práva na ochranu ohrozeného alebo porušeného vlastníckeho práva.

Ústava vlastníkovi neukladá povinnosť svoje vlastnícke právo využívať. Každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon

neukladá. Právo na vlastníctvo patrí k tým základným ľudským právam a slobodám, ktoré podľa ústavy možno obmedziť. Obmedzenie vlastníctva znamená povinnosť vlastníka niečo nekonať (opomenúť alebo strpieť), prípadne niečo konať. So súhlasom vlastníka môžu byť vlastnícke oprávnenia obmedzené najmä zmluvne, prípadne na základe závetu alebo dedičskej dohody.

BANDLEROVÁ et al. (2003) je toho názoru, že ak sa prevádza zmluvou vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, okrem toho, že zmluva musí byť uzatvorená v písomnej forme, musí k nej pristúpiť právna skutočnosť v podobe vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. To platí bezvýhradne pri prevode vlastníckeho práva k pozemku. Pokiaľ ide o nehnuteľné stavby, t.j. stavby spojené so zemou pevným základom, uskutoční sa prevod vlastníckeho práva na základe zmluvy vkladom do katastra nehnuteľností len v tom prípade, keď ide o stavbu, ktorá je alebo má byť predmetom evidencie v katastre nehnuteľností.

RICHARDS (1997) definuje zmluvu ako dohodu, na základe ktorej vznikajú záväzky. Faktor, ktorý rozlišuje zmluvy od iných foriem zákonných záväzkov je, že zmluvy sú založené na dohode zmluvných strán. Ďalej uvádza, právo požaduje viac než nejaké subjektívne označenie dohody medzi zmluvnými stranami, existuje potreba určitej úrovne evidencie o dohode. Inak by bola veľká miera neistoty, ak by sa jedna zo strán pokúsila uviesť do súladu teoretickú základňu zmluvného práva so skutočnými úmyslami zmluvných strán. Jednotlivec by mohol napríklad uniknúť svojim záväzkom iba uvedením, že nemá v úmysle byť viazaný dohodou. Súdy z toho dôvodu požadujú nejaký objektívny dôkaz evidencie o existencii dohody.

Podľa **SVOBODU (2005)** je kúpna zmluva typická synalagmatická zmluva, čo znamená, že práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúcich zo zmluvy sú vzájomné a vzájomne podmienené. Z tohto vyplýva, že každý z účastníkov je povinný plniť, len keď druhý účastník už svoje povinnosti plnil alebo je pripravený ich plniť.

Občiansky zákonník, podľa **LAZARA (2006)**, pre kúpnu zmluvu nepredpisuje osobitnú formu. Výnimkou je iba kúpna zmluva, ktorej predmetom je nehnuteľnosť. V takomto prípade musí byť kúpna zmluva uzavretá v písomnej forme, inak je neplatná, pričom ide o absolútnu neplatnosť. Okrem uvedenej výnimky zmluvné strany môžu aj v iných

prípadoch dohodnúť uzavretie kúpnej zmluvy v písomnej forme. Nedodržanie dohovorenej písomnej formy robí túto zmluvu neplatnou s tým, že v tomto prípade ide o relatívnu neplatnosť. Osobitosť kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je nehnuteľnosť, spočíva v tom, že na jej základe kupujúci nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnosti vkladom do katastra nehnuteľností vedeného príslušnou správou katastra.

Okrem vlastníka majú právo užívať pôdu aj iné osoby len na základe zmluvy uzavretej s vlastníkom, konštatuje **ŠTEFANOVIČ (2004)**. Každý má právo vlastniť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Základným vzťahom, ktorého objektom je pôda, je vlastnícky vzťah. Je to vzťah medzi ľuďmi, t.j. vyjadruje pomery medzi občanmi, právnickými osobami, organizáciami a štátom. Má organizátorskú funkciu v záujme využívania pozemkov s ochranou spoločnosti, aby vlastník nebol vo svojich právach voči pozemku rušený.

Každý pozemok má u nás svojho vlastníka, preto je veľmi dôležité poznať, kto právnym, skutočným vlastníkom je. Je ním vždy ten, kto toto vlastnícke právo získal v súlade s právnym poriadkom. Nemáme teda pôdu „ničiu“, máme napríklad pozemky tzv. neknihované, tie patria alebo obci alebo štátu.

ŠTEFANOVIČ (1995) hovorí, že prenajímanie pozemkov je najbežnejším spôsobom poskytovania práva užívania, ktorým vlastník pozemku umožňuje niekomu inému, aby pozemok užíval. V pozemkovom práve v období totality toto oprávnenie vlastníka bolo značne obmedzené, pretože štát bežne rozhodoval o tom, že prenášal užívacie oprávnenie z vlastníka na ďalšie subjekty a často proti vôli vlastníka alebo tak, že vlastník nemohol voči jeho pozemku užívacie právo uplatniť. Preto zákon o pôde (č. 229/1991 Z.z.) už v parag. 2 jednoznačne zafixoval toto právo ako neporušiteľné.

ŠTEFANOVIČ (2004) sa zmieňuje, že vyvlastnenie je závažným zásahom do vlastníckeho alebo užívacieho práva, a preto v záujme plnej ochrany vlastníctva Ústava Slovenskej republiky v čl. 20 ods. 4 výslovne zdôrazňuje: vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu. Nemusí sa týkať iba pôdy, vzťahuje sa na nehnuteľnosti vôbec.

Podľa **GAISBACHERA (2003)**, oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom pozemku, ak ho má nepretržite v oprávnenej držbe po dobu desať rokov; nie je vylúčené ani nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu, resp. vydržanie proti spoluvlastníkovi alebo vydržanie časti pozemku.

Ako **BEZÁKOVÁ (2004)** vo svojej práci uvádza, pôda je prvotnou podmienkou činnosti a existencie človeka. Pre poľnohospodárstvo je základným výrobným prostriedkom a nevyhnutnou výrobnou podmienkou. Pre jej prírodný pôvod, obmedzené množstvo, nenahraditeľnosť, nerozmnožiteľnosť, polyfunkčnosť a ako významnú súčasť životného prostredia je špecifickým objektom právnych vzťahov k pozemkom. Toto je zvlášť výrazné, ak je objektom nájmu pre poľnohospodárske účely.

Poľnohospodársky pôdny fond tvoria pozemky, ktoré sú ako poľnohospodárska pôda využívané na poľnohospodársku výrobu a ktoré sú v kategórii nehnuteľností členené na ornú pôdu, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady a trvalé trávne porasty. Do poľnohospodárskeho pôdneho fondu patria aj pozemky, ktoré síce neslúžia bezprostredne poľnohospodárskej výrobe, ale sú pre ňu nepostrádateľné.

Podľa **BANDLEROVEJ (2003)**, stav a štruktúra pozemkových vzťahov je v každom štáte výsledkom dlhodobého vývoja spoločnosti. Jednotlivé právne inštitúty vznikli a udržiavajú sa za tých istých historických podmienok. Pre poľnohospodárstvo je pôda špecifickým základným výrobným prostriedkom a je aj súčasťou národného hospodárstva. Každému je známe, že vedenie poľnohospodárstva bez pôdy je nemysliteľné, a to či už ide o rastlinnú alebo živočíšnu výrobu, ako aj celý komplex spracovateľského priemyslu na zabezpečenie výživy obyvateľstva.

Zrovnoprávnením foriem vlastníctva po roku 1990 vlastnícke právo všetkých vlastníkov dostalo rovnaký zákonný obsah a formu. Prechod na trhovú ekonomiku si vyžaduje komplexné usporiadanie pozemkového vlastníctva. Problémom zostáva naďalej vysoká rozdrobenosť pozemkov, veľký počet spoluvlastníckych podielov, neúplnosť pozemkovej knihy a neprístupnosť pozemkov na Slovensku, ale aj vysoké percento poľnohospodárskej pôdy, ktorá je v správe Slovenského pozemkového fondu.

Jeden z najväčších problémov rozvoja trhu s pozemkami, najmä poľnohospodárskymi a lesnými, ktorý komplikuje jeho ďalší rozvoj je na jednej strane rozdrobenosť pôdy a na druhej strane nedoriešené vlastnícke a užívacie vzťahy najmä k poľnohospodárskej pôde

uvádza vo svojej práci **PALŠOVÁ (2006)**. Pozemkové úpravy v tomto smere predstavujú spôsob, ako možno sceliť rôzne pozemky jedného vlastníka do uceleného útvaru. Uskutočňuje sa to na základe právoplatného rozhodnutia pozemkového úradu a jeho následným záznamom v katastri nehnuteľností.

Scelovanie pozemkov má v súčasnej trhovej ekonomike veľký význam, pretože umožňuje vlastníkom lepšie disponovanie s pozemkami, čo môže mať následne vplyv na rozvoj trhu s poľnohospodárskou pôdou.

BEZÁKOVÁ (2006) vo svojej práci uvádza, že užívacie vzťahy k poľnohospodárskej pôde pri prevádzkovaní podniku upravuje zákon č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov. Tento zákon upravuje dlhodobý nájom, účelom ktorého je prispieť k stabilizovaniu pomerov k pozemkom, využívaných na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku. Zároveň táto právna úprava má poskytnúť podnikateľom prevádzkujúcim poľnohospodársku výrobu dostatočné záruky pre trvanie nájomného vzťahu a tým aj jeho istotu a určitú odrodenosť predkupného práva k užívanej pôde a rozvoj trhu s poľnohospodárskou pôdou.

Obsahom pozemkových úprav je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva na určitom území a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho a lesníckeho majetku s ním spojeného, uvádza vo svojej práci **ILKOVÁ (1999)**. Autorka ďalej poukazuje na to, že pozemkové úpravy zahŕňajú zistenie vlastníckych a užívacích vzťahov a nové rozdelenie pozemkov (oddelenie, scelenie alebo iné úpravy pozemkov) a biologické, ekologické, technické, ekonomické a právne opatrenia súvisiace s novým usporiadaním pozemkov.

Hlavným dôvodom pozemkových úprav je usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenie prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývinom. Možno najdôležitejším dôvodom pre nové usporiadanie pozemkov je zabezpečiť narušené podnikanie na pôde. Základným predpokladanom a najväčším problémom prebiehajúcich pozemkových úprav sa stalo zostavenie registra pôvodného stavu, zistenie terajšieho vlastníctva všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav.

ŠTEFANOVIČ (2004) vyslovuje názor, že jadrom všetkých pozemkových úprav sú vlastnícke vzťahy. V minulosti sa pozemkové vzťahy členili na tri skupiny:

- Vlastnícke vzťahy
- Užívacie vzťahy a
- Vzťahy pozemkovej správy štátom

Také členenie zodpovedalo koncepciám socialistickej teórie pozemkových vzťahov, keď sa zlikvidoval význam pozemkového vlastníctva (okrem štátneho) a nastolil sa režim užívania ako samostatný režim, prakticky bez súvisu a bez zohľadnenia vlastníka. Štát tu vystupoval ako správca celej pôdy, pretože vlastníkovi neostalo nijaké rozhodovacie právo voči pozemkom. Všetky rozhodovania boli v rukách štátu, resp. jeho orgánov, a to aj pri schvaľovaní či povoľovaní akýchkoľvek dispozičných oprávnení k pozemkom.

Keďže dnešné pozemkové právo vyhlasuje vlastníka pozemku za plného oprávneného s pozemkom disponovať, užívať ho a držať, postavenie štátu má celkom inú funkciu: poskytuje vlastníkovi záruky, ochraňuje jeho práva.

Ako uvádza **ŠTEFANOVIČ (1995)**, najväčšia rozloha pôdy v našom štáte slúži poľnohospodárstvu a lesníctvu, stavebníctvu a doprave, vodnému hospodárstvu, baníctvu a ťažbe, kúpeľom a ďalším odvetviam. V súčasnej dobe je výmera pozemkov Slovenskej republiky 4 903 397 ha, z toho asi polovica je poľnohospodárskej pôdy a jedna tretina lesných pôd. Vzhľad na mnohostrannosť využívania pozemkov a mnohostrannosť záujmov spoločnosti štátu usmerňuje pozemkovým zákonodarstvom uspokojovanie potrieb celej spoločnosti a každého občana vydávaním predpisov, ktorých dodržiavanie zabezpečuje svojimi orgánmi a svojou mocou.

Hlavným dôvodom prijímania nových pozemkových zákonov najmä v rokoch 1991 a 1992 bola potreba umiestniť pôdu do hodnotových vzťahov, uzákoniť plné práva vlastníka k pôde a upraviť užívacie vzťahy podľa vôle vlastníka, aby sa sformovali podmienky nakladania s pôdou v podmienkach trhového mechanizmu so samozrejmovou nápravou chýb, škôd a krívd, ktoré vznikli násilným odňatím práv vtedajších vlastníkov.

Podľa kolektívu autorov **BANDLEROVÁ – LAZÍKOVA – RUMANOVSKÁ (2006)**, v zmysle zákona č. 503/32003 Z.z. bolo opätovne možné, obdobne, ako to umožňoval pred tým zákon č. 229/1991 Z.z., uplatniť si právo na uplatnenie vlastníctva k pozemkom, najneskôr do 31.decembra 2004 tým oprávneným osobám, ktoré takúto možnosť ešte z rôznych dôvodov nevyužili. Stále tu pretrvávala otázka, čo sa stane s pôdou, ktorej vlastníci zostanú neznámi aj po roku 2005. Prakticky všetky politické strany súhlasili s tým, že vlastníctvo k pôde sa musí obnoviť a otázku pôdu neznámych vlastníkov vyriešiť

do roku 2005. Nastúpila náročná diskusia o tom, čo by sa malo stať s pôdou tých vlastníkov, ktorí zostanú neznámi aj po tomto roku. Vytvorili sa dve možnosti :

- Táto pôda by mala byť znárodnená a určená na štátne účely
- Táto pôda by mala byť najprv znárodnená a potom by sa mala previesť do vlastníctva obcí, v ktorých katastrálnom území sa nachádza.

Nakoniec sa prijala druhá možnosť, ktorá dostala zákonnú podobu v roku 2003 v zákone č. 503/2003 Z.z. známeho aj ako druhý reštitučný zákon. Novým vlastníkom pôdy sa teda stali obce, zákon však obmedzil ich dispozičné právo ako nového vlastníka tým, že im zakázal počas desiatich rokov prevádzať túto pôdu do vlastníctva iného subjektu.

ŠTEFANOVIČ (2004) zdôrazňuje, že vždy, keď skúmame právne vzťahy k pozemkom, potrebujeme vymedziť v prvom rade objekt, o ktorom jednáme – pozemok. Vlastníctvo k pozemku sa preukazuje jednoznačne a právoplatne listom vlastníctva z evidencie nehnuteľností. Týmto dokladom sa deklarujú základné podstatné skutočnosti o vlastníctve v pozemkovom práve.

Najväčšou brzdou obchodovania s poľnohospodárskymi a lesnými pozemkami sú nevyjasnené vlastnícke vzťahy a rozdrobenosť pozemkového fondu. Pokiaľ sa tieto nedostatky neodstránia, rozvinutý trh s pôdou na Slovensku nebude, upozorňuje **STANKO (2004)**. V slovenskej ústave nie je vlastnícke právo nijako časovo obmedzené. Je nepremlčateľné a preto má štát na obnove poriadku v pozemkovom vlastníctve záujem. Avšak, pozemkové vlastníctvo sa na Slovensku vedie v dvoch vrstvách – pozemkových knihách a evidencii v katastroch nehnuteľností. Nie vždy sú tieto dve vrstvy totožné. V katastri nie sú podľa neho zapísané vlastnícke práva k takmer polovici pozemkom vedených v pozemkových knihách. Je pritom veľmi dôležité, aby vlastnícke vzťahy boli vyjasnené. Je to jeden z nevyhnutných predpokladov na to, aby trh s pôdou na Slovensku mohol fungovať.

V záujme zabezpečenie plného vlastníckeho práva k pozemkom a nehnuteľnostiam vôbec, potrebuje mať každý vlastník svoje právo riadne dokumentované, konštatuje **MARIŠOVÁ (2000)**. Náš právny poriadok zakotvil pravidlo, že hodnoverným dokladom o vlastníctve k pozemkom je list vlastníctva, vydaný orgánom evidencie nehnuteľností. Súčasťou právnej konštrukcie pozemkového vlastníctva je štátom vedená verejná evidencia pozemkov a právnych vzťahov k nim. Toto pravidlo platí na Slovensku od zakladania

vlastníctva k pozemkom, avšak nikdy nebolo dôsledne uplatňované. Jedným z podporných opatrení vlády Slovenskej republiky je zjednodušenie a urýchlenie usporiadania vlastníckych vzťahov pri príprave stavieb, ktoré sú významnou investíciou.

RUMANOVSKÁ (2005) vyslovuje názor, že súčasný stav pozemkového vlastníctva a jeho evidencie je produktom konkrétneho historického vývinu, spôsobom zrušenia feudálnych zväzkov počnúc. Nedôslednosť transformácie feudálneho pozemkového vlastníctva a jeho právnej úpravy hlavne v oblasti dedičského práva v spojitosti s nedostatočnou rozvinutosťou kapitálových vzťahov a inými okolnosťami vo vývoji spoločnosti spôsobili obmedzenie prirodzeného vývoja tohto fenoménu až po jeho faktické a napokon i právne potlačenie v hospodárskom a spoločenskom živote. Výsledkom týchto okolností je nepriaznivá štruktúra pozemkového vlastníctva.

Podľa **MEDEKA (2006)**, v zmysle ustanovení zákona o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu účelom predpisovania odvodov za záber poľnohospodárskej pôdy pre stavebné a iné účely bola na jednej strane ochrana a zachovanie kvalitných poľnohospodárskych pôd a na strane druhej zabezpečiť finančné prostriedky na ochranu, zachovanie a obnovu vlastností poľnohospodárskej pôdy a celkové zveľadenie poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

Autor ďalej uvádza, že za odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu sa od 1.marca 2004 neplatí. Ekonomický nástroj ochrany pôdy, teda odvody za jej odňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu, považoval rezort poľnohospodárstva za nedemokratický a nesystémový.

2 CIEĽ

Pri nadobúdaní vlastníctva sa musíme riadiť príslušnými právnymi predpismi. V bakalárskej práci budeme venovať zvláštnu pozornosť nadobúdaníu vlastníctva k nehnuteľnostiam, najmä k poľnohospodárskej pôde, pričom porovnáam túto problematiku nielen v podmienkach Slovenskej republiky, ale aj vo vybraných štátoch Európskej Únie.

Hlavným cieľom bakalárskej práce bude analýza právnej úpravy nadobúdanía vlastníctva.

Pre splnenie stanoveného cieľa sa budeme zameriavať na:

1. oboznámenie sa a analyzovanie súčasnej situácie a právnej úpravy nadobúdanía vlastníctva v Slovenskej Republike
2. vymedzenie pojmu vlastníctva a možnosti jeho nadobúdanía
3. analyzovanie vlastníckych vzťahov k poľnohospodárskej pôde na území Slovenskej republiky a vo vybraných krajinách Európskej Únie

3 METODIKA PRÁCE

Na splnenie vytýčeného cieľa použijeme metódu analýzy, syntézy a komparácie. Podklady práce budú pochádzať z úvodnej štúdie literatúry, ktorú budeme analyzovať a vyberieme najvhodnejšiu pre našu tému. Základným zdrojom bude Občiansky zákonník, ktorý ďalej poskytne možnosti konkrétnejšej analýzy. Štúdia literatúry bude nasledovaná identifikovaním hlavných tém a poznatkov a následným písaním textu. Pri spracovávaní literatúry a získaných poznatkov použijeme metódu syntézy. Metódu komparácie využijeme pri porovnávaní situácie v oblasti vlastníckych a užívacích vzťahov k poľnohospodárskej pôde vo vybraných krajinách Európskej Únie.

Pri vypracovaní bakalárskej práce sa budeme opierať najmä o analýzu právnej úpravy vlastníckych a užívacích vzťahov, konkrétne pôjde o analýzu nasledovných právnych predpisov:

1. Občiansky zákonník, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien
2. Zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku
3. Zákon č. 503/2003 Z.z o navrátení vlastníctva k pozemkom
4. Zákon č. 504/2003 Z.z o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov

4 VÝSLEDKY PRÁCE

Dôsledné vedecké ponímanie vedie k rozlišovaniu medzi pojmami, resp. termínmi „vlastníctvo“ a „vlastnícke právo“. Vychádza sa pritom z poznatku, že „vlastníctvo“ vyjadruje ekonomickú kategóriu, ekonomický vzťah a „vlastnícke právo“ je právnym vzťahom, právnou kategóriou vlastníctva. V právnej praxi, v zákonodarstve, ale aj v právnickej literatúre sa síce oba výrazy „vlastníctvo“ a „vlastnícke právo“ používajú striedavo, v obidvoch prípadoch ide vždy o rovnaké významové určenie t.j. označuje sa tým vždy právnou formou vlastníctva. Ústava i Občiansky zákonník však používajú tieto výrazy v rovnakom význame, ako synonymá.

Vlastnícke právo je najúplnejšie a najširšie vecné právo. Je to všeobecné subjektívne priame právo subjektu nad vecou. Môžeme o ňom hovoriť ako o absolútnom práve, pretože je najmenej obmedzené a pôsobí vždy proti všetkým právam.

Vlastniť znamená právo vlastníka v medziach zákona predmet vlastníctva:

- Držať
- Užívať
- Požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním

Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti, poskytuje sa im rovnaká právna ochrana. Vo svojom správaní sú však limitovaní, a to zákonom. Tu môžeme spomenúť tzv. sociálnu funkciu vlastníctva, podľa ktorej sa vlastníctvo chápe nielen ako právo, ale aj ako povinnosť. Vlastník teda musí rešpektovať aj záujmy iných, najmä verejný záujem. Výkonom svojho vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie.

4.1 Obsah vlastníckeho práva

Každé subjektívne vlastnícke právo charakterizuje tzv. triáda typických vlastníckych oprávnení. Ide o právo vec užívať a požívať jej plody a úžitky, právo vecou disponovať a právo vec držať, ako aj o právo na ochranu proti akémukoľvek neoprávnenému zásahu do vlastníckeho práva.

K obsahu vlastníckeho práva okrem oprávnení patria aj povinnosti, ktoré obmedzujú subjektívne vlastnícke právo. Sú spojené s konkrétnymi vlastníckymi vzťahmi, najčastejšie vyplývajú zo stretu s inými vlastníckymi právami.

Prostredníctvom oprávnenia vec užívať a požívať sa realizuje úžitková hodnota veci. Toto oprávnenie má dve stránky. Na jednej strane je to užívanie, t.j. prisvojovanie si podstaty a úžitkových vlastností veci, možnosť meniť podstatu veci, prípadne ju aj spotrebovať a podobne. Na strane druhej sa týka len plodonosných vecí (mláďatá, úroda), či už ide o ich prirodzené plody, alebo o plody civilné (úroky z peňazí). Úžitkovú hodnotu môže realizovať aj iný subjekt než vlastník.

Dispozičné oprávnenie umožňuje vlastníkovi realizovať výmennú hodnotu veci. Výsledkom je prevod vlastníckeho práva veci na iného. Vlastník môže vecou disponovať bez zákonného obmedzenia.

Právo držby je súčasťou vlastníckeho práva a vlastníkovi poskytuje právnu možnosť, aby mal vec fakticky vo svojej moci. Je neodmysliteľné aby vlastník vec užíval a disponoval ňou bez toho, aby ju mal vo svojej moci.

Vlastník má právo na ochranu proti každému, kto neoprávnene zasahuje do jeho vlastníckeho práva. Vlastnícke právo je priamo či nepriamo chránené celým právnym poriadkom. Občiansky zákonník celou úpravou občianskoprávných vzťahov prispieva k ochrane „nedotknuteľnosti vlastníctva“. Občianskoprávne prostriedky, ktoré má vlastník pri ochrane svojho práva k dispozícii, možno rozdeliť na všeobecné a osobité, a to podľa toho, či môžu slúžiť aj na ochranu iných subjektívnych práv, alebo ich prostredníctvom sa ochrana poskytuje výlučne iba vlastníckemu právu.

Ak vlastníctvo k tej istej veci patrí dvom alebo viacerým osobám, ide o spoluvlastníctvo. Poznáme dve formy spoluvlastníctva a to spoluvlastníctvo podielové a bezpodielové.

Spoluvlastníctvo podielové, kde podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Ak nie je právnym predpisom ustanovené inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké. Podielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť medzi fyzickými osobami, fyzickými a právnickými osobami a medzi fyzickými osobami a štátom.

Spoluvlastníctvo bezpodielové môže vzniknúť len medzi manželmi. V bezpodielovom spoluvlastníctve manželov je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorí z manželov za trvania manželstva, s výnimkou vecí

získaných dedičstvom a darom, ako aj vecí, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnomu nástupcovi pôvodného vlastníka.

4.2 Výkon a obmedzenie vlastníckeho práva

Vo vzťahu k vlastníckemu právu platí, zákaz takého výkonu práva, ktorým by bez právneho dôvodu niekto zasahoval do práv a oprávnených záujmov iných, alebo ktorý by bol v rozpore s dobrými mravmi.

Prvoradý význam má najmä úprava susedských vzťahov a dočasné obmedzenie vlastníckeho práva. Právnymi prostriedkami obmedzujúce vlastnícke právo sú aj záložné právo, vecné bremená a zádržné právo.

Vlastníkovi veci sa ukladajú povinnosti správať sa určitým spôsobom, konkrétne v záujme nerušeného výkonu práv iných vlastníkov sa niečoho zdržať, niečo strpieť, prípadne niečo konať. Každému vlastníkovi veci (spravidla nehnuteľnosti) sa najčastejšie zakazuje obťažovať susedov priamymi alebo nepriamymi imisiami, ktoré zasahujú do sféry susednej veci prostredníctvom vzdušného priestoru, po zemi i pod zemským povrchom. V ustanovení občianskeho zákonníka §127 ods. 1 sa každému vlastníkovi ukladá povinnosť zdržať sa všetkého, čím by výkonom svojho práva nadmieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Nezakazuje sa akékoľvek obťažovanie, ale iba také, ktoré buď svojou intenzitou a trvaním prekračuje primeranú mieru, alebo túto mieru síce neprekračuje, ale vážne ohrozuje výkon práv suseda.

Koncepcia právnej úpravy susedských vzťahov rieši aj možnosť vstupu na cudzí pozemok, na stavbu na ňom stojacu, a uloženia povinnosti pozemok oplotiť. Vlastníkovi sa zakazuje:

- Ohroziť susedovu stavbu
- Nechať chovné zvieratá vnikat' na susediaci pozemok
- Obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, svetlom, odpadom nad mieru primeranú pomerom
- Nešetrne, v nevhodnej ročnej dobe odstrániť zo svojej pôdy korene alebo vetvy stromu

Vlastníkovi sa prikazuje strpieť, aby sa za určitých podmienok bez jeho privolenia použila jeho vec. Môže sa tak stať len dočasne, v nevyhnutnej miere a za náhradu, a to v dvoch prípadoch:

- V stave núdze,
- V naliehavom verejnom záujme

V oboch prípadoch sa tak môže stať len za predpokladu, že účel nemožno dosiahnuť inak.

Vlastnícke právo možno obmedziť aj trvale, a to najmä vyvlastnením. Vyvlastnenie je možné iba:

- V nevyhnutnej miere
- Vo verejnom záujme
- Na základe zákona
- Za primeranú náhradu

Všetky podmienky musia byť splnené súbežne. Podľa občianskeho zákonníka je možné vo verejnom záujme vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, a to ak nie je možné dosiahnuť účel inak. Vyvlastnenie je možné iba v medziach zákona a za náhradu.

4.3 Subjekty a predmet vlastníckeho práva

Každý subjekt občianskoprávných vzťahov (fyzická osoba, právnická osoba, resp. štát) môže vlastníť hmotné veci, či už majú charakter vecí hnutelných alebo nehnuteľných.

V čl.4 Ústavy Slovenskej republiky je obsiahnutý taxatívny výpočet vecí, ktoré môžu byť iba vo výlučnom vlastníctve štátu, t.j. Slovenskej republiky. Sú to: nerastné bohatstvo, jaskyne, podzemné vody, prírodné liečivé zdroje a vodné toky. Zákon ustanovuje možnosť, aby určité veci mohli byť len vo vlastníctve občanov alebo právnických osôb so sídlom v Slovenskej republike. Úplná voľnosť nadobúdania nehnuteľností sa môže uplatňovať len vo vzťahu k tzv. devízovým tuzemcom. Voči tzv. devízovým cudzozemcom sa uplatňovali a ešte stále uplatňujú určité obmedzenia, pričom sa zo vstupom Slovenskej republiky do Európskej únie postupne uvoľňovali. Vstupom Slovenskej republiky do EÚ, t.j. 1.máj 2004 devízový zákon umožňuje nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam cudzozemcami na území nášho štátu, a to po dobu sedem ročného prechodného obdobia, z dôvodu vyrovnania cien pozemkov s krajinami EÚ, aby trh s pozemkami mohol byť otvorený.

Obmedzenie vo vzťahu k poľnohospodárskej pôde však neplatí pre cudzozemca, ktorý je

a) Občanom Slovenskej republiky,

b) Štátnym príslušníkom štátu EÚ s právom na prechodný pobyt, ak ide o nadobudnutie poľnohospodárskej pôdy, na ktorej tento hospodári najmenej tri roky po nadobudnutí platnosti zmluvy o prístupí Slovenskej republiky k európskym spoločenstvám a k Európskej únii.

O všetkých obmedzeniach platí, že sa výlučne vzťahovali iba na nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, a nie aj na nadobúdanie iných vecných práv k nehnuteľnostiam.

Pozemok a stavba na ňom stojaca sa považujú za dve samostatné veci. Na rozdiel od pozemkov, všetky stavby sa nepovažujú za nehnuteľnosti, ale nehnuteľnosťami sú len tie stavby, ktoré sú „so zemou spojené pevným základom“. Občiansky zákonník pojem stavba nevymedzuje, ustanovujú ho územnoplánovacie a stavebné predpisy.

Všetky pozemky sú nehnuteľnosťami, avšak vodné toky a podzemné toky nie sú ich súčasťou.

4.4 Nadobúdanie vlastníckeho práva

Subjekty občianskoprávných vzťahov môžu vlastnícke právo k veci nadobúdať rôznym spôsobom a na základe rôznych právnych skutočností. Preto aj nadobúdanie vlastníckeho práva možno triediť podľa rôznych kritérií. Všeobecne sa rozlišuje nadobudnutie vlastníckeho práva:

- medzi živými – na základe zmluvy, rozhodnutia štátneho orgánu alebo iných skutočností ustanovených zákonom, najmä vydržaním, vytvorením novej veci, spracovaním cudzej veci, prírastkami a ďalšie.
- pre prípad smrti – dedením

Z iného hľadiska sa rozlišuje prevod a prechod vlastníckeho práva a ďalej sa rozlišuje originárny (pôvodný) a derivátny (odvodený) spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva.

K originárnemu nadobudnutiu patrí najmä vydržanie, vytvorenie novej veci, spracovanie cudzej veci, prírastok a ďalšie. K derivátnemu spôsobu nadobudnutia patrí nadobudnutie vlastníckeho práva zmluvou a dedením.

Prevodom rozumieme nadobudnutie vlastníckeho práva na základe prejavu vôle zmluvou. Najčastejšie je to kúpna zmluvou, darovacou zmluvou, zámennou zmluvou, ale aj zmluvou zmiešanou, poprípade zmluvou inominátnou (nepomenovanou). Základným predpokladom prevodu vlastníckeho práva je uplatnenie zásady, že nikto nemôže na iného previesť viac práv, než má on sám. Nadobúdateľ teda vlastnícke právo nadobúda v takom rozsahu, v akom ho mal pôvodný vlastník.

Pri prevode vlastníckeho práva treba rozlišovať dve fázy nadobudnutia. V prvej fáze dochádza k uzavretiu zmluvy a záväzok previesť vlastnícke právo na nadobúdateľa. Zmluva je právnym titulom vlastníckeho práva. V druhej fáze pristupuje skutočnosť, ktorou je pri hnutelných veciach ich odovzdanie, pri nehnuteľných veciach vklad do katastra nehnuteľností.

Prechodom rozumieme nadobudnutie vlastníctva na základe iných právnych skutočností (na základe zákona -vydržaním, rozhodnutím štátneho orgánu).

Občiansky zákonník v ustanovení § 132 ods. 1 uvádza takýto výpočet právnych skutočností nadobudnutia vlastníckeho práva:

- Kúpna zmluva
- Darovacia zmluva
- Iná zmluva
- Dedenie
- Rozhodnutie štátneho orgánu
- Vydržanie
- Iné skutočnosti ustanovené zákonom

4.4.1 Nadobúdanie vlastníctva zmluvou

Zmluvným nadobudnutím vlastníckeho práva je všeobecne každá na zmluve založená zmena v osobe vlastníka veci, pri ktorej nadobúdateľ odvodzuje svoje vlastnícke právo od doterajšieho vlastníka. Najtypickejšími zmluvami, prostredníctvom ktorých sa nadobúda vlastnícke právo, je kúpna zmluva, zámenná zmluva a darovacia zmluva.

Vlastnícke právo k hnutelnej veci sa na základe zmluvy nadobúda prevzatím veci. Osobitosť zmluvného prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci spočíva v tom, že zmluva musí byť uzavretá v písomnej forme a zaregistrovaná vkladom do katastra nehnuteľností.

4.4.1.1 Kúpna zmluva

Právna úprava kúpy a predaja nehnuteľnosti, teda aj poľnohospodárskej pôdy, sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka o kúpnej zmluve. Z kúpnej zmluvy vzniká predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať do vlastníctva a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy predmet prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Na platné uzavretie kúpnej zmluvy sa u oboch strán vyžaduje právna spôsobilosť. Pokiaľ ide o právnické osoby, tie majú zo zákona plnú spôsobilosť na právne úkony s tým, že v ich mene koná buď štatutárny orgán alebo splnomocnený zástupca. Čo sa týka fyzických osôb, v zásade každá dospelá osoba (po dovŕšení 18 rokov) môže bez obmedzenia uzatvárať akúkoľvek kúpnu zmluvu. Písomná zmluva, s ktorou sa kupuje nehnuteľnosť musí obsahovať :

- Presné označenie predávajúceho a kupujúceho, t.j. u občana meno, priezvisko a bydlisko, u právnickej osoby obchodné meno, sídlo a IČO. Ak nekonajú osobne, malo by byť v zmluve uvedené, kto je oprávnený za zmluvné strany konať, ak koná na základe splnomocnenia, malo by byť súčasťou zmluvy.
- Presné označenie nehnuteľnosti, u pozemkov list vlastníctva, katastrálne územie, parcelné číslo a výmera
- Kúpnu cenu, ktorá musí byť uvedená podľa odhadu súdneho znalca

Ďalšie obsahové náležitosti závisia od povahy konkrétnej nehnuteľnosti, ale v zásade možno odporúčať, aby zmluvné strany v zmluve minimálne uviedli :

- stav nehnuteľnosti
- skutočnosti obmedzujúce vlastnícke právo
- spôsob a termín zaplata kúpnej ceny a podanie návrhu na vklad do katastra.

Popri týchto náležitostiach môže zmluva obsahovať aj tzv. vedľajšie dojednania, ktoré súvisia s kúpou a v praxi môžu byť dohodnuté aj dodatočne. K týmto dojednaniám patrí predkupné právo, ktoré je dojednaním o tom, že ak by kupujúci chcel v budúcnosti predať nehnuteľnosť, ktorú teraz kupuje, musí ju ponúknuť najprv terajšiemu predávajúcemu. Predkupné právo sa zapisuje do katastra nehnuteľností. Kúpna zmluva sa predkladá na registráciu na katastrálny úrad a pokiaľ ide o nehnuteľnosť, vlastníctvo prechádza na kupujúceho vkladom do katastra nehnuteľností.

4.4.1.2 Darovacia zmluva

Kým pri kúpe je celkom zjavné, že ide o dvojstranný úkon, ku ktorému sú potrebné najmenej dve osoby, darovanie je medzi ľuďmi vnímané niekedy skôr ako jednostranná záležitosť darcu. Z právneho hľadiska sa však aj darovanie uskutočňuje zmluvou, ktorej stranami sú darca a obdarovaný.

Darovacou zmluvou darca niečo bezplatne prenecháva alebo sľubuje obdarovanému a obdarovaný dar alebo sľub prijíma. Darovacia zmluva týkajúca sa nehnuteľnosti, ak aj poľnohospodárskej pôde, musí byť uzavretá písomne a vlastníctvo, obdobne ako pri kúpe, prechádza na obdarovaného vkladom do katastra. Darca má právo domáhať sa vrátenia daru. Pre ostatné náležitosti darovacej zmluvy platia rovnaké právne predpisy ako pri kúpnej zmluve.

4.4.1.3 Zámenná zmluva

Podľa občianskeho zákonníka § 611 ustanovenia o kúpnej zmluve sa primerane použijú aj na zmluvu, podľa ktorej si zmluvné strany vymieňajú vec za vec, pozemok za pozemok, a to tak, že každá zo zmluvných strán sa považuje ohľadne pozemku, ktorý výmenou dáva, za predávajúcu stranu ohľadne pozemku, ktorý výmenou prijíma, za kupujúcu stranu.

Aj v tejto zmluve musia byť presné údaje o doterajších vlastníkoch a o nadobúdateľoch a musí byť zrejmé, ktorý pozemok sa vlastnícky mení v prospech koho ako nadobúdateľa.

Zámena pozemkov sa robí osobitným spôsobom pri komasáciách, t. j. pri pozemkových úpravách podľa zákona č. 330/1991 Zb. Vtedy sa vlastnícky zamenia pozemky v záujme účelného spoločného sceleného areálu. Administratívnym rozhodnutím doterajší vlastník pozemkov stráca vlastnícke právo a stáva sa vlastníkom iných, náhradných pozemkov.

4.4.2 Nadobúdanie vlastníctva dedením

Dedičské právo predstavuje významnú skupinu majetkových práv, vzniká smrťou fyzickej osoby, pričom zanikajú práva a povinnosti, ktoré sú neoddeliteľné od svojho nositeľa:

- Osobnostné práva

- Práva a povinnosti, ktoré vyplývajú z určitých občianskoprávných vzťahov
- Práva a povinnosti z pracovnoprávných vzťahov
- Práva a povinnosti zo záväzkov

Dedenie je prechod majetkových práv a povinností na iné subjekty v prípade smrti fyzickej osoby (poručiteľa). Subjektami, na ktoré tieto práva a povinnosti prechádzajú sú dedičia, ktorí sú nositeľmi dedičského práva. Keď majetok poručiteľa prechádza na štát, lebo niet nijakého dediča, ide o tzv. odúmrt'; vtedy však štát nie je dedičom. Jadrom majetkových pomerov poručiteľa, do ktorých obyčajne vstupuje dedič, býva vlastnícke právo, osobitne k nehnuteľnostiam a medzi nimi aj k pozemkom.

Predpoklady dedenia :

- Smrť fyzickej osoby
- Existencia dedičstva
- Dedičský titul
- Dedičská spôsobilosť

Za dediča sa považuje tá fyzická osoba, ktorá existovala v deň poručiteľovej smrti, právnická osoba musí právne existovať, nemôže byť založená neskoršie. Dedičom môže byť v prípade dedenia zo zákona len fyzická osoba v príbuzenskom alebo podobnom vzťahu k poručiteľovi a pri dedení zo závetu fyzická osoba (v príbuzenskom vzťahu aj bez neho) i právnická osoba. Neopomenuteľní dedičia sú potomkovia poručiteľa, ktorí nemôžu byť vylúčení z dedenia. Tieto osoby dedia v určitej miere napriek takémuto ich opomenutiu zo strany poručiteľa, a to priamo na základe zákona §479 OZ.

Predmetom dedenia je majetok poručiteľa, ktorý sa označuje ako dedičstvo. Dedičstvo predstavuje aktívne hodnoty, ktorými sa rozumejú práva a pohľadávky tzv. aktíva pozostalosti a pasívne hodnoty, ktorými sú povinnosti a dlhy, tzv. pasíva pozostalosti.

Dedičovi poskytuje Občiansky zákonník právo vlastným prejavom vôle odmietnuť dedičstvo.

V rámci konania o dedičstve súd, notár alebo súdny komisár zisťuje okruh dedičov a rozsah majetku patriaceho do dedičstva. Vydáva osvedčenie o dedičstve, ktorým sa konanie o dedičstve končí. Ak dedičia súhlasia s osvedčením notára a nepodajú žiadosť o ďalšie súdne konanie, osvedčenie nadobudne účinky právoplatného uznesenia o dedičstve.

Neukončené dedičské konanie notárom, ktorý nevydal osvedčenie o dedičstve, alebo s ním nesúhlasia dedičia, uzavrie súd vydaním uznesenia.

4.4.3 Nadobúdanie vlastníctva rozhodnutím štátneho orgánu

Právnym dôvodom nadobúdania vlastníckeho práva môže byť tiež rozhodnutie štátneho orgánu v súlade s článkom 2 ods.2 Ústavy SR . Do úvahy prichádzajú zásadne rozhodnutia súdov a správnych orgánov na základe čl. 46 Ústavy SR. Vlastnícke právo k veci sa nadobúda dňom určeným v príslušnom rozhodnutí a ak tento deň v rozhodnutí nie je určený, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

4.4.4 Nadobúdanie vlastníctva na základe iných skutočností ustanovených zákonom

Vydržanie je spôsob nadobudnutia vlastníctva takým spôsobom, že oprávnený držiteľ má veci nepretržite v držbe u hnutelných vecí po dobu troch rokov, u nehnuteľných vecí po dobu desať rokov.

Predpokladom vydržania je spôsobilý predmet vydržania, oprávnená a nepretržitá držba. Vlastníctvo nie je možné nadobudnúť vydržaním k veciam, ktoré nemôžu byť predmetom vlastníctva a k veciam, ktoré môžu byť iba vo vlastníctve štátu, alebo zákonom určených právnických osôb.

Právnym následkom splnenia všetkých zákonom predpísaných predpokladov vydržania je nadobudnutie vlastníckeho práva k veci. Notársku zápisnicu o osvedčení vyhlásenia o vydržaní zašle notár príslušnej správe katastra, ktorá vykoná zápis do katastra nehnuteľností záznamom.

Nadobudnúť vlastníctvo na základe iných skutočností ustanovených zákonom možno aj k strateným, skrytým a opusteným veciam; vytvorením novej veci; prírastkom a spracovaním; príklepom licitátora; neoprávnenej stavbe; priamo zo zákona.

4.4.5 Zvláštnosti nadobúdania vlastníctva k nehnuteľnostiam

Vklad do katastra nehnuteľností je podmienkou nadobudnutia účinnosti kúpnej zmluvy o poľnohospodárskej pôde a nehnuteľnostiach vôbec. Vklad má konštitutívny význam. To znamená, že momentom vkladu sa nadobúda vlastníctvo ku kúpenej

poľnohospodárskej pôde. Návrh na vklad sa podáva na správe katastra, v ktorej územnom obvode sa poľnohospodárska pôda nachádza.

Vlastníctvo k nehnuteľnosti, teda aj k poľnohospodárskej pôde, obdobne ako pri kúpe, prechádza z darcu na obdarovaného vkladom do katastra.

Pre zahraničných kupcov sú zatiaľ slovenské polia, lesy a lúky oficiálne nedostupné. Devízový zákon totiž poľnohospodársku a lesnú pôdu zahraničným fyzickým ani právnickým osobám kupovať nedovoľuje. S jedinou výnimkou – ak takúto pôdu obrábajú najmenej tri roky a majú na Slovensku prechodné bydlisko. Ostatní majú sedemročný zákaz na jej nákup. Tak si to Slovensko vyjednálo v rámci predvstupových rokovaní s EÚ. Až potom sa administratívne budú môcť stať majiteľmi pôdy, o ktorú majú záujem. Ostatné nehnuteľnosti môžu na Slovensku cudzinci vlastniť bez obmedzení už od mája 2004.

4.5 Zánik vlastníckeho práva

Na základe právneho úkonu zaniká vlastnícke právo scudziteľa jeho zmluvným prevodom na iného. Taktiež opustením veci, kedy sa vlastník vzdáva vlastníckeho práva k veci.

Vlastnícke právo zaniká najmä zánikom veci, smrťou vlastníka, stratou veci a uplynutím vydržacej doby.

K zániku vlastníckeho práva dochádza aj na základe právoplatného rozhodnutia štátneho orgánu, a to na základe rozhodnutia súdu alebo iného štátneho orgánu.

4.6 Vlastnícke vzťahy k poľnohospodárskej pôde v Slovenskej republike a vo vybraných krajinách Európskej Únie

Vlastníctvo pôdy je v SR vo veľkej miere rozdrobené a ešte stále prebieha proces obnovy evidencie vlastníctva pozemkov. Vzhľadom na tzv. „uhorský systém dedenia“, podľa ktorého je dedičom každý z potomkov, je predmetom obnovy evidencie 12,5 mil. evidovaných pôdných pozemkov s priemernou výmerou 0,45 ha a s priemerným podielom 12-15 spoluvlastníkov. Pre riešenie tohto stavu boli pred niekoľkými rokmi prijaté príslušné právne predpisy. Podľa zistení Národného strategického plánu rozvoja vidieka, z celkovej výmery 2,4 mil. ha poľnohospodárskej pôdy je 52% evidovaných na listoch vlastníctva s nasledovným členením: vo vlastníctve fyzických osôb 1 054 128 ha (43,2%),

vo vlastníctve právnických osôb 110 932 ha (4,5%) a vo vlastníctve štátu 99 415 ha (4%). Pôdu nezistených vlastníkov a štátnu pôdu spravuje Slovenský pozemkový fond, ktorý bol zriadený zákonom č. 330/1991 Z.z. Definitívna registrácia vlastníckych práv k pozemkom by mala byť ukončená v roku 2010.

V **Poľsku** môžu vlastníť poľnohospodársku pôdu tak fyzické ako aj právnické osoby. Určité obmedzenia nadobúdania vlastníctva k poľnohospodárskej pôde avšak existujú pre cudzincov. Poľská ústava dovoľuje, ale nevyžaduje, stanoviť určité obmedzenia pre cudzincov na nadobúdanie vlastníckeho práva k pôde.

Ak chce cudzinec nadobudnúť vlastnícke právo k poľnohospodárskej pôde o výmere väčšej ako 1 ha, v prípade nepoľnohospodárskej pôdy o výmere väčšej ako 0,4 ha, vyžaduje sa povolenie ministerstva vnútra. Tieto obmedzenia sú upravené v zákone o nadobúdaní nehnuteľností cudzincami z roku 1920 v znení neskorších predpisov. Povolenie ministerstva nepotrebujú cudzinci (právnické a fyzické osoby) z tzv. európskej hospodárskej zóny (EÚ-27 + Nórsko, Island a Lichtenštajnsko). Toto pravidlo má však dve dôležité výnimky:

- a) Do 1.5.2009 sa požaduje povolenie ministerstva v prípade kúpy stavebného pozemku, toto sa týka len investorov fyzických osôb. Obchodné spoločnosti a iné právnické osoby v rámci európskeho hospodárskeho priestoru nepotrebujú na kúpu stavebných pozemkov povolenie
- b) Do 1.5.2016 sa vyžaduje povolenie od ministerstva na kúpu poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy

Maďarská legislatíva stanovuje určité obmedzenie pri nadobúdaní vlastníckych práv k poľnohospodárskej pôde cudzincami vychádzajúc zo zásady, že tá by mala zostať vo vlastníctve maďarského obyvateľstva. A to vyslovene obyvateľstva, pretože ani maďarské právnické osoby nemôžu nadobúdať vlastnícke právo k poľnohospodárskej pôde. Zákon z roku 1994 obmedzil dokonca aj vlastníctvo fyzických osôb k ornej pôde. Fyzická osoby, samozrejme nie cudzinec, môže vlastníť najviac 300 ha ornej pôdy.

Z dôvodu týchto reštrikcií je až 60% poľnohospodárskej pôdy prenajímanej, pričom registrácia nájmu pôdy začala až v roku 2000 centrálnym štatistickým úradom, ktorý začal vyžadovať informácie o užívacích vzťahoch k pôde.

Zákon z roku 1994 o ornej pôde sa týka všetkej ornej pôdy Maďarska vrátane chránených oblastí, upravuje vlastnícke právo, užívacie vzťahy k pôde, ochranu pôdneho fondu ako aj tvorbu hraníc a formovanie pozemkov a parciel.

Nadobúdanie vlastníctva:

- Maďarská fyzická osoba môže nadobudnúť vlastnícke práva k ornej pôde, ktorej výmera nesmie presiahnuť 300ha,
- Právnické osoby ani domáce, tobôž nie zahraničné, nemôžu nadobudnúť vlastnícke právo k ornej pôde, výnimkou je štát, miestna samospráva, pozemkové spoločenstvá a verejné nadácie; cirkev môže nadobudnúť vlastníctvo k ornej pôde len na základe poslednej vôle poručiteľa, darovacou zmluvou alebo formou podpory pre cirkevné spoločenstvo,
- Cudzinci fyzické osoby nemôžu získať vlastníctvo k ornej pôde ani k chráneným prírodným oblastiam, existujú tri výnimky: cudzinec nadobudol vlastnícky alebo spoluvlastnícky titul už pred účinnosťou tohto zákona; pôdu zdedil alebo získal v procese reštitúcie; okrem toho cudzinec môže získať vlastníctvo k poľnohospodárskej usadlosti vrátane pôdy, ktorá k nej patrí a nepatrí do ornej pôdy, ak výmera tejto usadlosti neprekračuje 6000m².

Cudzinci môžu získať ornú pôdu legálne členstvom v organizácii, ktorá môže získať ornú pôdu. Existujú tri typy takých organizácií s nepriamym vlastníctvom:

- a) obchodné spoločnosti (s.r.o., a.s.),
- b) pozemkové spoločenstvá,
- c) založením cirkevného spoločenstva s minimálne 100 členmi.

Napokon cudzinci majú možnosť získať ornú pôdu aj týmito spôsobmi:

- a) ak získajú maďarské občianstvo,
- b) ak sa pozemok stane súčasťou intravilánu obce,
- c) prostredníctvom tzv. vreckových kontraktov, ide o uzavretie zmluvy, ktorá nepodlieha registrácii a hoci v skutočnosti vlastníkom je cudzinec, registri naďalej figuruje vlastníctvo maďarského občana (najčastejší, ale nelegálny spôsob získavania pôdy).

Rumunsko – zákon č. 54/1988 deklaruje, že cudzinec nemôže nadobudnúť vlastníctvo k pôde, aby ak by založil obchodnú spoločnosť v Rumunsku. Vtedy si môže kúpiť toľko pôdy, koľko potrebuje. Toto obmedzenie je výsledkom toho, že množstvo cudzincov v rokoch 1994-1998 kúpilo pôdu v Rumunsku, najmä Taliani, za 200-300 EUR za 1 ha a následne ju predávali Nemcom za 1200 EUR za hektár.

Rumunské fyzické a aj právnické osoby môžu kupovať a predávať pôdu tiež len s určitými obmedzeniami podľa zákona o právnej úprave predaja pôdy. Rumunská rodina

môže vlastniť najviac 200 ha ornej pôdy. Toto obmedzenie však nie je a v blízkej budúcnosti ani nebude aktuálne, keďže priemerná výmera rodinnej farmy je 2,33 ha. Spoluvlastníci, susedia alebo nájomcovia poľnohospodárskej pôdy v extraviláne majú predkupné právo k tejto pôde, ak je ponúkaná na predaj. Vlastník, ktorý chce predať pôdu, musí o tom informovať miestu správu, ktorá zverejní na dobu 45 dní túto ponuku na predaj pôdy. V tomto čase sa osoby s predkupným právom musia prihlásiť, ak majú záujem túto pôdu kúpiť. Predávajúci musí akceptovať ich právo, len ak ponúknu dostatočnú cenu za pôdu, inak môže predať pôdu komukoľvek avšak za cenu vyššiu ako ponúkala osoba s predkupným právom.

5 NÁVRH NA VYUŽITIE VÝSLEDKOV

Hoci vlastníctvo k poľnohospodárskej pôde je upravené veľmi podobne medzi štátmi Európskej únie a ochrana vlastníctva je zabezpečená, Slovensko patrí medzi tie krajiny strednej Európy kde vlastníctvo k poľnohospodárskej pôde je najviac rozdrobené. Jedným zo spôsobov ako predísť extrémnej rozdrobenosti pozemkov na Slovensku je forma pozemkových úprav. Tieto sú v súčasnosti využívané nielen ako forma scelovania pozemkov, ale aj forma zisťovania vlastníckeho práva k pozemkom.

Novovzniknuté scelené pozemky sú nevyhnutným predpokladom pre rozvoj trhu s pozemkami a stabilizovanie vlastníckeho práva k pozemkom v právnom štáte.

Poľnohospodárske pozemky sú určené na poľnohospodársku výrobu, ktorá je jednou z mnohých poľnohospodárskych činností, označená ako podnikanie. Na Slovensku, obdobne ako aj v rámci štátov EÚ, podnikatelia v oblasti poľnohospodárstva nie sú vo väčšine prípadov vlastníckymi poľnohospodárskej pôdy, ale si poľnohospodársku pôdu, na ktorej podnikajú prenajímajú. Bolo by vhodné sústrediť pozornosť tým smerom, aby sa podporil trh s poľnohospodárskou pôdou, ktorý sa v súčasnosti iba formuje a to tak, aby sa podporila kúpa poľnohospodárskej pôdy tými, ktorí budú na nej hospodáriť, a tak aby sa vlastníckymi poľnohospodárskej pôdy stali tí, ktorí na nej podnikajú.

Pred dokončením usporiadania vlastníctva k pozemkom treba pripraviť štúdiu trhu s pôdou na Slovensku, ktorá by zodpovedala koncepčné otázky ako nakladať so štátnou poľnohospodárskou pôdou, ako riešiť roztrieštenosť vlastníctva a veľkosti pozemkov, prípadne zabrániť špekulatívnemu predaju a skupovania pozemkov pre nepoľnohospodárske účely.

Poľnohospodárska pôda je spoločným bohatstvom občanov štátu a dedičstvom budúcich generácií. Preto musí byť starostlivo chránená pred poškodením a neodôvodneným znižovaním jej výmery a objemu.

Faktory, ktoré brzdia rozvoj trhu s pôdou sú:

- Problém s pôdou neznámych vlastníkov
- Sedemročné moratórium na predaj poľnohospodárskej pôdy cudzincom
- Daňové zaťaženie
- Nestabilita právnej úpravy

Pre rozvíjanie trhu s pôdou a využívanie poľnohospodárskej pôdy treba zosúladiť ciele, spôsob ochrany pôdy a zveľaďovanie pôdneho fondu. Prioritou bude:

- Ukončiť proces reštitúcií
- Doriešiť problém s pôdou neznámych vlastníkov
- Eliminovať problém týkajúci sa extrémnej rozdrobenosti poľnohospodárskej pôdy
- Usporiadať vlastnícke vzťahy k pozemkom
- Vytvoriť podmienky pre racionálne riadenie a rozvoj trhu s pôdou
- Vytvárať a podporovať finančné a daňové stimuly pre rozhybanie trhu s pôdou

6 ZÁVER

Stav a štruktúra pozemkových vzťahov je v každom štáte výsledkom dlhodobého vývoja spoločnosti. Jednotlivé právne inštitúty vznikli a udržiavajú sa za istých historických podmienok. Pre poľnohospodárstvo je pôda špecifickým základným výrobným prostriedkom a je aj súčasťou národného hospodárstva. Každému je známe, že vedenie poľnohospodárstva bez pôdy je nemysliteľné, a to či už ide o rastlinnú alebo živočíšnu výrobu, ako aj celý komplex spracovateľského priemyslu na zabezpečenie výživy obyvateľstva.

Vlastnícke práva prezentujú základnú štruktúru pozemkových vzťahov a dnes oblasť najfrekventovanejších problémov. Nehnuteľnosti sú v súčasnosti atraktívny obchodný artikel a ak vlastník nehnuteľnosti, vie pri vhodne zvolenej manipulácii, t.j. kúpou, predajom, podnájomom s nehnuteľnosťou nakladať, má možnosť zhodnotiť a zveľadiť svoj majetok.

Na trh krajín strednej a východnej Európy prichádza stále viac a viac zahraničných investorov. Preto je veľmi dôležité, aby boli vlastnícke vzťahy usporiadané a práve užívacie vzťahy a tým prenájom pôdy plne funkčný. Tento stav sa netýka len SR, ale aj ostatných krajín bývalého Sovietskeho bloku. Republiky ako také, si vlastníctvo pôdy stále čiastočne chránia pred kupcami zo zahraničia a to im vlastnou legislatívou.

Obtiaže spôsobuje tiež oddelené vlastníctvo budov a pozemkov. Slovenská republika je jedným z posledných štátov v Európe, kde je stále uplatňovaný tento princíp. Zahraniční investori tento princíp nepoznajú a nechápu ho. V praxi to prináša ďalšie riziko sporov pre vlastníkov nehnuteľností, napr. v prípade, keď vlastník budovy stratí vlastníctvo pozemku, na ktorom je budova postavená. Potom spravidla nasleduje spor, ktorý môže viesť k strate hodnoty a prevádzkyschopnosti budovy a de facto ku krachu celého developerského projektu.

Trh s poľnohospodárskou pôdou sa na Slovensku vyvíja veľmi pomaly. Vstup Slovenska do EÚ zatiaľ podstatne trh s poľnohospodárskou pôdou pre účely poľnohospodárskeho využitia výrazne neovplyvnil. Skôr možno badať rozvoj trhu s poľnohospodárskou pôdou na účely nie poľnohospodárske, ale pre účely výstavby priemyselných parkov, fabriek, kde hlavným investorom sú cudzinci.

7 POUŽITÁ LITERATÚRA

1. BANDLEROVÁ, A. – BEZÁKOVÁ, L. – ĎURKOVIČOVÁ, J. 2003. *Občianske právo*. Nitra: SPU, 2003. 174 s. ISBN 80-8069-132-0.
2. BANLEROVÁ, A. – LAZÍKOVÁ, J. – RUMANOVSKÁ, Ľ. 2006. Vplyv vstupu Slovenska do EÚ na trh s poľnohospodárskou pôdou. In *Vybrané otázky agrárneho práva Európskej únie II*. Nitra : SPU, 2006. s. 36-53. ISBN 80-8069-639-X.
3. BANDLEROVÁ, A. 2003. Vlastnícke a užívacie vzťahy k poľnohospodárskej pôde v správe Slovenského pozemkového fondu. In *K aktuálnym otázkam v PPK v období príprav pre vstup SR do EÚ*. Nitra : SPU, 2003. s. 47-51.
4. BEZÁKOVÁ, L. 2004. Nájom pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku. In *K dištančnému vzdelávaniu v oblasti Agrárneho práva formou E- learningu*. Nitra : SPU, 2004. s.8. ISBN 80-8069-312-9.
5. BEZÁKOVÁ, L. 2006. Právne aspekty užívacích vzťahov k pôde. In *Vybrané otázky agrárneho práva Európskej únie III*. Nitra : SPU, 2006. s.11-13. ISBN 80-8069-812-0.
6. GAISBACHER, J. 2003. *Základy pozemkového práva – Komentár*. 2. vyd. Šamorín : Heuréka, 2003. 503 s. ISBN 80-89122-06-X.
7. HUNGARY, The Act on Land 55/1994
8. ILKOVÁ, Z. 1999. Právne podmienky pozemkových úprav. In *Zdokonaľovanie legislatívy vlastníctva a ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu*. Nitra : SPU, 1999. s.19-23. ISBN 80-7137-648-5.
9. LAZAR, J. et al. 2006. *Občianske právo hmotné*. Bratislava : IURA EDITION, 2006. 607 s. ISBN 80-8078-084-6.
10. LÖRINCOVA, E. 1999. K teoretickým otázkam riešenia vlastníckych vzťahov v slovenskom poľnohospodárstve. In *Zborník vedeckých prác- zdokonaľovanie legislatívy vlastníctva a ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu*. Nitra : SPU, 1999. s. 48-49. ISBN 80-7137-648-5.
11. MARIŠOVÁ, E. 2000. Inštitút podnikových pozemkov v právnej úprave SR. In *Zborník vedeckých prác – Aktuálne otázky legislatívy, ekonomiky a marketingu v poľnohospodárstve*. Nitra : SPU, 2000. s. 135-137. ISBN 80-7137-722-8.
12. MEDEK, J. 2006. Právna úprava poľnohospodárskej pôdy v SR. In *Vybrané otázky agrárneho práva Európskej únie III*. Nitra : SPU, 2006. s. 111-116. ISBN 80-8069-812-0.

13. NSPRV SR, 2007. *Vlastníctvo pôdy*. [online]. [cit.2008-04-15] 2007. Dostupné na internete: <archiv.mpsr.sk/pk/doc/1921_2006_100/prilA4.doc>
14. PALŠOVÁ, L. 2006. Význam pozemkových úprav z pohľadu pozemkového vlastníctva. In: *K otázkam poľnohospodárskej politiky EÚ*. Nitra : SPU, 2006. s. 156-159. ISBN 80-8069-688-8.
15. POLAND, Act of 24 March 1920 on the Aquisition of Immovable Properties by Foreign Persons
16. RICHARDS, P. H. 1997. *Law of contract*. London : Pitman Publishing, 1997. 404 s. ISBN 0273-62701-5.
17. ROMANIA, Law on Legal Circulation of Land no 54/1998
18. RUMANOVSKÁ, L. 2005. Stav evidencie pozemkového vlastníctva na Slovensku. In *Štrukturálne zmeny v poľnohospodárstve EÚ*. Nitra : SPU, 2005. s. 184-189. ISBN 80-8069-514-8.
19. STANKO, P. 2004. Trh majú rozhybať evidenčné registre a scelovanie pozemkov. In *eTrend* [online]. [cit. 2008-03-10] 2004. Dostupné na internete: <<http://ekonomika.etrend.sk/37355/slovensko/trh-maju-rozhybat-evidencne-registre-a-scelovanie-pozemkov> >. ISSN 1336-2674.
20. SVOBODA, J. 2005. *Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy*. Bratislava : EUROUNION, 2005. 1345 s. ISBN 80-88984-64-5.
21. ŠTEFANOVIČ, M. 1995. Pozemkové zákony. In: *Ekonomický a právny poradca podnikateľa*. Žilina: Poradca podnikateľa, s.r.o, 1995, č.14-15, 240s. ISSN 1335-0714
22. ŠTEFANOVIČ, M. 2004. *Pozemkové právo*. Bratislava : Eurounion, 2004. 304 s. ISBN 80-88984-52-1.
23. Ústava Slovenskej Republiky, zákon č. 460/1992 Z. z.
24. Zákon č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov
25. Zákon č. 229/1991 Z. z. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku
26. Zákon č. 503/2003 Z. z. o návrate vlastníctva k pozemkom
27. Zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov
28. www.zbierka.sk

8 PRÍLOHY

Kúpna zmluva

č.3130/1258/98-VI

I.

1. *Predávajúci* :

a

2. *Kupujúci* : Slovenská republika
Slovenská správa ciest
Miletičova č.19, 820 09 Bratislava
zastúpená generálnym riaditeľom :
Prof.Ing.Jánom Mikolajom,CSc.
IČO : 003328

uzatvárajú podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka túto kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam pre stavbu diaľnice D61/D1 Chochoľná - Skala.

II.

Predávajúci je spoluvlastníkom nehnuteľností - pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Orechové, obec Trenčín, 1.parc.č.362/1, roľa, zapísaná v Pk vložke č.8, v podiele 72/840 2.parc.č.362/2, roľa, zapísaná v Pk vložke č.8, v podiele 72/840 na základe zápisu v pozemkovej knihe.

III.

Geometrickým plánom č.243-08282-92/94 zo dňa 19.7.1994 pre katastrálne územie Orechové, boli od pôvodných nehnuteľností označených v bode II. zmluvy, odčlenené časti nehnuteľností, označené ako

1. diel č. 50 o výmere 213 m². Predmetný diel je časťou novovytvorenej parcely č.569/4.
- diel č. 92 o výmere 120 m². Predmetný diel je časťou novovytvorenej parcely č.569/4.
- diel č. 93 o výmere 320 m². Predmetný diel je časťou novovytvorenej parcely č.660/2.
2. diel č. 49 o výmere 206 m². Predmetný diel je časťou novovytvorenej parcely č.569/4.
- diel č. 94 o výmere 335 m². Predmetný diel je časťou novovytvorenej parcely č.660/2.
- diel č. 95 o výmere 125 m². Predmetný diel je časťou novovytvorenej parcely č.569/4.

IV.

Cena nehnuteľností, ktoré sú predmetom kúpy, bola stanovená v zmysle vyhl.č. 265/1993 Zz. MF SR, ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č. 465/1991 Zb. MF SR " o cenách stavieb, pozemkov, porastov....", v znení vyhl.č. 608/1992 Zb. MF SR

Cena pozemku vo výške 300,- Sk/m²

1. za 653 m² v podiele 72/840 16 791,40 Sk
2. za 666 m² v podiele 72/840 17 125,70 Sk

celkom za 1319 m² v podiele 72/840 ... **33 917,10 Sk**
slovom tridsaťtritisícdeväťstoseďemnášť 10/100 slovenských korún a to znaleckým posudkom č. 56/1994 súdneho znalca Ing.Tršku.

V.

Za účelom vysporiadania majetkových nárokov medzi účastníkmi tejto zmluvy sa poskytuje predávajúcemu náhrada za dočasné užívanie pozemkov, stanovená v zmysle vyššie cit. vyhl. č. 465/91 Zb.,

za 1m² 3,50 Sk/ročne za obdobie 3 roky

1. za 653 m² v podiele 72/840 587,70 Sk
2. za 666 m² v podiele 72/840 599,40 Sk

celkom za 1319 m² v podiele 72/840 **1 187,10 Sk**
slovom jedentisícjedenstoseďdesiatšedem 10/100 slovenských korún.

VI.

Náhrada za pozemky a dočasné užívanie pozemkov

za pozemok	33 917,10 Sk
za dočasné užívanie	1 187,10 Sk
spolu	35 104,20 Sk

slovom tridsaťpäťtisícstoštyri 20/100 slovenských korún.

VII.

1. Predávajúci čestne prehlasuje, že je plne spôsobilý na právne úkony a že je spoluvlastníkom nehnuteľností označených v bode II. tejto zmluvy.

2. Predávajúci predáva kupujúcemu časti nehnuteľností, označené v bode III. zmluvy za cenu, stanovenú v bode IV. zmluvy s tým, že kupujúci tieto kupuje a nadobúda do vlastníctva.

3. Predávajúci prehlasuje, že na predmetných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne dlhy, tarchy, vecné bremená, ani iné právne závady a v tomto smere kupujúcemu ručí. V prípade akejkoľvek závady zodpovedá predávajúci za prípadnú škodu.

VIII.

Obaja účastníci tejto zmluvy zhodne prehlasujú, že sa oboznámili s geometrickým plánom č.243-08282-92/94 zo dňa 19.7.1994, v ktorom sú predmetné nehnuteľnosti zakreslené a že im je známy obsah znaleckého posudku súdneho znalca Ing.Tršku.

IX.

Kúpna cena podľa bodu IV, ako i náhrada za dočasné užívanie pozemkov podľa bodu V, sú splatné do 60 dní odo dňa doručenia účinnej kúpnej zmluvy z katastrálneho odboru príslušného okresného úradu obom zmluvným stranám.

X.

1. Zmluvné strany prehlasujú, že svoju vôľu prejavili slobodne a vážne, zrozumiteľne a určite nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Notárska zápisnica

napísaná dňa 18.11.2004, slovom: osemnásteho novembra roku dvetisícštyri, v Notárskom úrade JUDr. Gabriely Rehákovvej, notár, so sídlom v Nitre, ul. Kupecká č. 16.

--- Dostavili sa mne osobne podľa mena a priezviska neznámi účastníci, podľa vlastného udania na právne úkony spôsobilí, ktorých osobná totožnosť bola zistená zákonným spôsobom: -----

--- 1.

--- 2.

a požiadali ma, aby som do tejto notárskej zápisnice spísala nasledovnú:

----- **Darovaciu zmluvu** : -----

--- 1. daruje týmto svojmu zaťovi
nehnuteľnosti v k.ú. Nitrianske Hrnčiarovce zapísané v LV č. 477 par.č. 111/1 zast. plochy a nádvoria s domom s.č. 79 o výmere 51 m², par.č. 111/2 zast. plochy a nádvoria o výmere 50 m², pod B 1 v celosti.

--- 2. Obdarovaný predmet daru s vďakou prijíma do svojho výlučného vlastníctva. -----

--- 3. Hodnotu darovaných nehnuteľností si účastníci dohodli sumou: 7.000,- Sk, slovom: sedemtisíc slovenských korún. -----

--- 4. Poplatky spojené so spísaním tejto zmluvy a zápisom vlastníckeho práva hradí výlučne obdarovaný. -----

--- 5. Táto zmluva viaže účastníkov podpísaním, pričom k prechodu vlastníckeho práva na nadobúdateľa, dôjde vkladom vlastníctva do katastra nehnuteľností, na návrh účastníkov tejto zmluvy. -----

--- 6. Z tejto notárskej zápisnice možno vydať ľubovoľný počet opisov, nateraz bude vydaných 5 osvedčených odpisov notárskej zápisnice. -----

--- O tomto právnom úkone som uvedenú notársku zápisnicu napísala, účastníkom doslova prečítala a vysvetlila, títo jej obsah schválili a na znak svojho súhlasu, túto listinu predou mnou vlastnoručne podpísali. ---

----- Dátum ako hore. -----

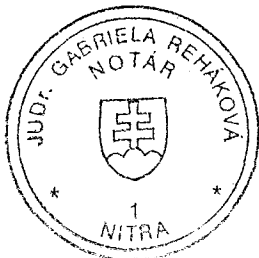
v.r., v.r., L.S. JUDr.

Gabriela Reháková Notár Nitra, Dr. Gabriela Reháková v.r. -----

--- Osvedčujem, že tento odpis notárskej zápisnice sa doslova zrovnáva s jej prvopisom spísaným v Notárskom úrade JUDr. Gabriely Rehákovvej, notár, so sídlom v Nitre, Kupecká č. 16, pod č. N 280/2004, NZ, 82850/2004. -----

--- V Nitre dňa 18. novembra 2004. -----

D. Gabriela Reháková
JUDr. Gabriela Reháková
notár:



SPRÁVA KATASTRA NITRA
Vklad povolený dňa: 23. 12. 2004
Prac. V. 6544/04
Erzchodúne nadobúda právoplatnosť týmto dňom.
Právne úkony súvisiace nastali dňa: 23. 12. 2004
Vklad účelový vklad k bytu alebo nebytovému
Katastra nastali dňa: JUDr. Jana Sochorová
Vklad povolený: *[Signature]*

KVLOK w 2000-61

1.

2.

Správa katastra
ul. J. Vuruma č. 1
949 01 N i t r a

Vec: Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

Podpísaní účastníci darovacej zmluvy týmto navrhujeme Správe katastra v Nitre, aby rozhodla o vklade vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra.

Ide o nehnuteľnosti v k.ú.: Nitrianske Hrnčiarovce zapísané v LV č. 477 par.č. 111/1 zast. plochy a nádvoria s domom s.č. 79 o výmere 51 m², par.č. 111/2 zast. plochy a nádvoria o výmere 50 m², pod B 1 v celosti.

Hodnotu darovaných nehnuteľností si účastníci dohodli sumou: 7.000,- Sk.

Navrhujeme nasledovný zápis do katastra nehnuteľností:

k.ú. Nitrianske Hrnčiarovce

LV č. 477

A-LV: par.č. 111/1 zast. plochy a nádvoria s domom s.č. 79 o výmere 51 m², par.č. 111/2 zast. plochy a nádvoria o výmere 50 m²,

B-LV:

Titul nadobudnutia: darovacia zmluva č. N 280/2004, NZ 82850/2004 zo dňa 18. novembra 2004

C-LV: bez zápisu

Súčasne prehlasujeme, že účastníci zmluvy sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

Navrhujeme, aby Správa katastra v Nitre, vydala rozhodnutie, ktorým vklad povolí.

V Nitre dňa 18. novembra 2004

navrhovatelia:

SPRÁVA KATASTRA NITRA	
Doslo dňa: 29. 11. 2004	Hodina: 17:30
Číslo konania:	Práoty: 6
Prílohy: 1	Práoty: 6
Správny poplatok: 2000,-	
Prílohy:	
Prílohy:	

Zámenná zmluva

číslo : 14-6-07

uzatvorená podľa § 11 ods. 8 Zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu
v znení neskorších predpisov a podľa § 611 Občianskeho zákonníka
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Zmluvná strana č. 1 : Mesto Stropkov

so sídlom : Hlavná 38/2, 091 01 Stropkov
v zastúpení : MUDr. Peter Obrimčák - primátor mesta
IČO : 00 331 007
DIČ: 2020822496
číslo účtu : 27328612/0200 VÚB a.s.

Zmluvná strana č. 2 : Slovenská republika

Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Stropkov
so sídlom : Hlavná 26, 091 01 Stropkov
v zastúpení : Mgr. Ivan Kleban, riaditeľ úradu
IČO : 37 937 707
DIČ: 2021763568
číslo účtu : 7000284842/8180 – Štátna pokladnica

1. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je zámena nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Stropkov za nehnuteľnosti vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Stropkov so sídlom Hlavná 26, Stropkov takto:

1.1 Mesto Stropkov, ako výlučný vlastník nehnuteľností - pozemkov :

- parcela č. 2398/9, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria vo výmere 173 m2, katastrálne územie Stropkov, zapísaná na liste vlastníctva č. 1, vedeného na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Stropkov,
- parcela č. 1053/4, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m2 katastrálne územie Stropkov, zapísaná na liste vlastníctva č. 1, vedeného na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Stropkov a
- parcela č. 1053/5, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria vo výmere 22 m2, katastrálne územie Stropkov, zapísaná na liste vlastníctva č. 1, vedeného na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Stropkov

odovzdáva tieto nehnuteľnosti do vlastníctva Slovenskej republiky a do správy Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Stropkov so sídlom Hlavná 26, Stropkov

a

po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy tieto nehnuteľnosti Slovenská republika prijíma do výlučného vlastníctva a Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Stropkov so sídlom Hlavná 26, Stropkov ich preberá do správy.

1.2 Slovenská republika ako výlučný vlastník nehnuteľností - pozemkov a Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Stropkov so sídlom Hlavná 26, Stropkov ako správca nehnuteľností - pozemkov:

- parcela č. 6/6, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria vo výmere 123 m2, katastrálne územie Stropkov zapísaná na liste vlastníctva č. 2739, vedeného na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Stropkov,
- parcela č. 6/5, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 585 m2, katastrálne územie Stropkov zapísaná na liste vlastníctva č. 2739, vedeného na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Stropkov,
- parcela č. 7/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria vo výmere 386 m2, katastrálne územie Stropkov, zapísaná na liste vlastníctva č. 2739, vedeného na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Stropkov,
- parcela č. 7/3, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria vo výmere 103 m2 katastrálne územie Stropkov, zapísaná na liste vlastníctva č. 2739, vedeného na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Stropkov,
- parcela č. 7/4, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria vo výmere 209 m2, katastrálne územie Stropkov, zapísaná na liste vlastníctva č. 2739, vedeného na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Stropkov

odovzdáva tieto nehnuteľnosti do vlastníctva Mesta Stropkov

a

po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy tieto nehnuteľnosti Mesto Stropkov prijíma do výlučného vlastníctva.

2. Účel zámeny

2.1 Mesto Stropkov, z dôvodu rekonštrukcie Námestia SNP v Stropkove zamenené nehnuteľnosti – pozemky Slovenskej republiky – Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Stropkov zapísané na liste vlastníctva č. 2739, vedené na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Stropkov a to parcela č. 6/6, zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 123 m2, katastrálne územie Stropkov a parcela č. 7/3, zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 103 m2, katastrálne územie Stropkov využije na výstavbu

polyfunkčného objektu, ktorý bude stáť v súlade s územným plánom Mesta Stropkov na pozemku parcela č. 6/2, ktorý je vo vlastníctve Mesta Stropkov. Pozemky 6/5, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 585 m², parcela č. 7/2, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 386 m², katastrálne územie Stropkov a parcela č. 7/4, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 209 m², katastrálne územie Stropkov budú slúžiť Mestu Stropkov ako pešia zóna pre obyvateľov mesta a jeho návštevníkov.

2.2 Slovenská republika - Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Stropkov zamenené nehnuteľnosti - pozemky Mesta Stropkov zapísané na liste vlastníctva č. 1, vedené na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Stropkov a to parcela č. 1053/4, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 22 m², katastrálne územie Stropkov a parcela č. 1053/5, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 22 m², katastrálne územie Stropkov využije na výstavbu vlastných garážovacích priestorov a pozemok parcela č. 2398/9, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 173 m², katastrálne územie Stropkov bude Slovenskej republike - Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Stropkov slúžiť ako prístupová bezbariérová komunikácia k budove úradu (súp. číslo 52) postavenej na pozemku parcela č. 6/1.

3. Cena predmetu zmluvy a platobné podmienky

3.1 Cena pozemkov parcela č. 2398/9, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 173 m², parcela č. 1053/4, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 22 m², katastrálne územie Stropkov a parcela č. 1053/5, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 22 m², katastrálne územie Stropkov **vo vlastníctve Mesta Stropkov** určená znaleckým posudkom Ing. M. Malinu č. 22/2007 zo dňa 10.4.2007 predstavuje celkovú cenu po zaokrúhlení **160 000,- Sk.**

3.2 Cena pozemkov parcela č. 6/5, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 585 m², katastrálne územie Stropkov, parcela č. 6/6, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 123 m², katastrálne územie Stropkov, parcela č. 7/2, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 386 m², parcela č. 7/3, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 103 m², katastrálne územie Stropkov a parcela č. 7/4, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 209 m², katastrálne územie Stropkov **vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Stropkov** určená znaleckým posudkom Ing. M. Malinu č. 21/2007 zo dňa 10.4.2007 predstavuje celkovú cenu po zaokrúhlení **1 100 000,- Sk.**

3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na rozdielnu výšku ceny nehnuteľností uvedených v bode 3.1 a 3.2 tohto článku zmluvy, **Mesto Stropkov uhradí doplatok ceny vo výške 940 000,- Sk** na účet Slovenskej republiky – Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Stropkov číslo : **7000284842/8180** – Štátna pokladnica do 50 dní odo dňa nadobudnutia platnosti zmluvy, najneskôr však ku dňu, ktorý predchádza dňu podania návrhu na vklad do katastra nehnuteľností.

3.4 Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podá spoločne Slovenská republika – Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Stropkov a Mesto Stropkov, až po vykonaní úhrady uvedenej v bode 3.3 zmluvy. Poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí Mesto Stropkov.

3.5 Ak Mesto Stropkov nevykoná úhradu uvedenú v bode 3.3 zmluvy najneskôr v posledný deň dohodnutej doby splatnosti, Slovenská republika – Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Stropkov odstúpi od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom, kedy písomné oznámenie zmluvnej strany Slovenská republika – Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Stropkov o odstúpení od zmluvy bolo doručené Mestu Stropkov.

4. Technický stav predmetu zmluvy

4.1 Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené so stavom nehnuteľností, ktoré sú predmetom tejto zmluvy a v takom stave ich preberajú.

4.2 Súčasne zmluvné strany prehlasujú, že predmet zmluvy označený v článku 1 bod 1.1 a bod 1.2 nemá právne vady, neviaznu na ňom žiadne vecné bremená ani iné ťarchy.

5. Záverečné ustanovenia

5.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a účinnosť povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností Správa katastra Stropkov.

5.2 Zmluva je vyhotovená v deviatich vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia, jedno vyhotovenie Ministerstvo financií Slovenskej republiky a štyri vyhotovenia budú predložené k návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, Správa katastra v Stropkove.

5.3 Zmluvné strany čestne prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, nie v tiesni ani pod nátlakom, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvná voľnosť strán nie je obmedzená, zmluvné prejavy sú určité a zrozumiteľné, právny úkon je vykonaný v predpísanej forme, zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Stropkove

.....
MUDr. Peter Obrimčák
primátor
Mesta Stropkov

.....
Mgr. Ivan Kleban
riaditeľ
Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny
Stropkov

Prílohy:

1. kópia výpisu z listu vlastníctva č. 2739 vedeného na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Stropkov,
2. kópia výpisu z listu vlastníctva č. 1 vedeného na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Stropkov,